

業界人士講座系列 報告發布網上研討會

《振興香港房地產投資信託基金市場 - 提升流動性》

2021年5月18日

- 香港金融發展局（金發局）於2013年11月發表研究報告，題為《發展香港成為房地產投資信託基金的集資中心》，提出了發展香港房地產投資信託基金（房託基金）市場的建議。
- 多年來，政府及監管機構一直致力改善香港房託基金的市場及監管環境，這些措施也十分受市場參與者的歡迎。
- 自2013年金發局發表上一份研究報告以來，全球各地的房託基金市場在技術、經濟及政策發展的共同推動下取得巨大增長和發展。因此香港可以把握大量增長機遇，振興房託基金市場。

把握香港房託基金增長機遇

配合公共措施

房託基金可與現有公共措施發揮協同作用，包括整合大灣區交通基礎設施，改善醫療設施，以及促進5G的使用。

把握區域增長機遇

積極採取行動把握跨境商機，抓住亞洲新興市場以及一帶一路沿線的機會，使香港發展成為區域房託基金樞紐。

激活離岸人民幣資金池

通過擴大及多樣化離岸人民幣產品的範圍，探索房託基金在人民幣國際化中的角色。

內地基礎設施證券投資基金及大灣區機遇

進一步提升資源分配的效率，協助房地產及基建的產業升級，為發行人的資產注入新的活力，並為投資者提供更多投資選擇。

政策建議

建議 1：完善房託基金的價值定位

- 面對全球房託基金的競爭格局，香港的獨特優勢過往也許未能充分地向外界傳達，因此應以更完善的價值定位突顯香港房託基金市場。因此，金發局建議強調以下香港房託基金制度的優勢：
 - 香港歡迎不同類型的產生回報資產作為房託基金上市。
 - 香港現有的稅制對於離岸利潤、資本增值稅、股息或增值稅一律不用徵稅，而這種稅制亦自動適用於房託基金。
 - 「雙幣雙股」模式容許同時以兩種不同貨幣交易，也同樣適用於房託基金。

建議 2：發掘跨境投資者潛力

- 房託基金尚未納入股市互聯互通計劃的合資格證券中，因此有大量的投資者潛力未被激發。
- 金發局建議將房託基金納入股市互聯互通計劃的合資格證券中，可先於南向交易開始實施，待內地基礎設施基金推出後，再將此安排擴展至北向交易。此建議不僅將擴大香港房託基金的投資者基礎，而且也有利於內地基礎設施基金的發展。
- 房託基金納入股市互聯互通計劃可促進房地產資產與跨境資本的配對成效，支持區域經濟增長及結構重整，有助香港發展成為區內房託基金投資的樞紐。

建議 3：推動房託基金產品多元化發展

- 推動房託基金成為在醫療保健、物流園區和基建領域中具競爭力的上市架構。證券及期貨事務監察委員會（證監會）應考慮就相關上市的監管安排提供清晰資訊，以供潛在的發起人及中介機構參考。
- 近日香港市場迎來首個物流相關房託基金，亦是展現市場多樣性的有關例子。
- 鼓勵以房託基金為基礎的更多相關產品創新，例如發展房託ETF以及房託基金期貨。

建議 4：探索稅務及財務激勵措施

- 檢視房託基金相關的現行稅務政策，亦應考慮是否需要在以下範疇提供稅務優惠：
 - 房託基金的物業稅；
 - 持有物業的特定目的公司的利得稅；
 - 房託基金轉讓物業的稅項；以及
 - 買賣房託基金的印花稅。
- 金發局歡迎政府在2021-2022年度財政預算案中，公布將為未來三年獲證監會認可並在香港上市的合資格房託基金提供相關費用資助。金發局期望當局能繼續考慮提供進一步的激勵措施，推動香港把握市場機遇。

建議 5：盡快落實完善監管制度

- 房託基金普遍以收購合併的方式發展業務。然而，香港房託基金重組存有兩大監管難題：現時並未引入房託基金的「強制收購」制度，亦無法以「協議安排」方式私有化房託基金。
- 應考慮修訂法例將強制收購及協議安排的適用範圍擴展至上市的集體投資計劃。
- 證監會應考慮發出相關應用指引，確保房託基金的少數單位持有人享有與上市公司股東同等的保障。
- 金發局喜見證監會於2020年發表的《有關建議修訂〈房地產投資信託基金守則〉的諮詢總結》中知悉上述問題，並且表明證監會正就有關提議諮詢政府對下一步行動的意見。

建議 6：加強市場推廣及監管溝通

國際市場推廣

- 應更加著重在區內及國際上推廣房託基金，使香港成為區內首選市場。
- 舉辦房託基金的專題推廣活動，例如「房託基金日」。

按投資者類型進行定向市場營銷

- 探索更適切的方法，分別吸引機構投資者和散戶投資者。

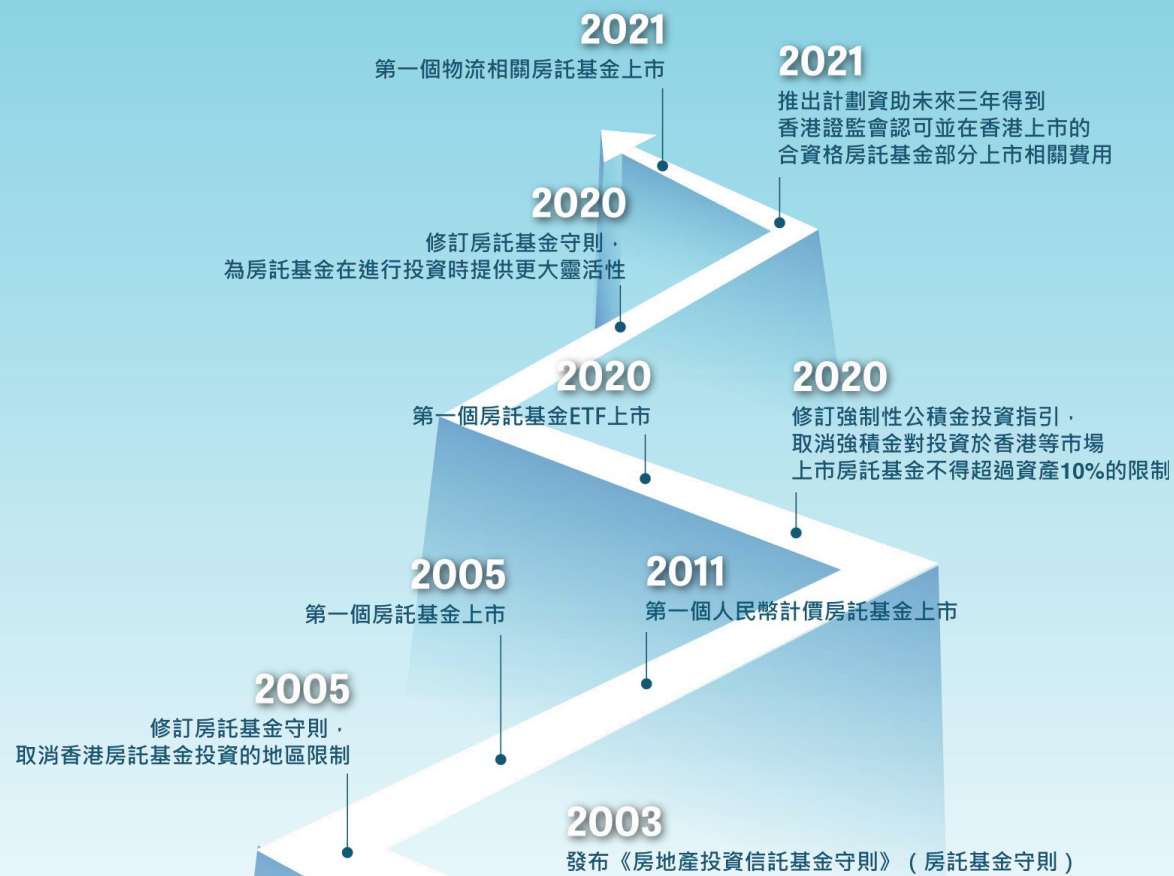
快捷透明的監管溝通

- 致力維持服務水準應會深受市場參與者歡迎。例如，證監會在2020年7月設立了專門的電話熱線及查詢電郵。
- 其他有關做法，例如縮短申請批核的處理時間（這正是發行人選擇上市地點的重要考慮因素），也將受到市場歡迎。

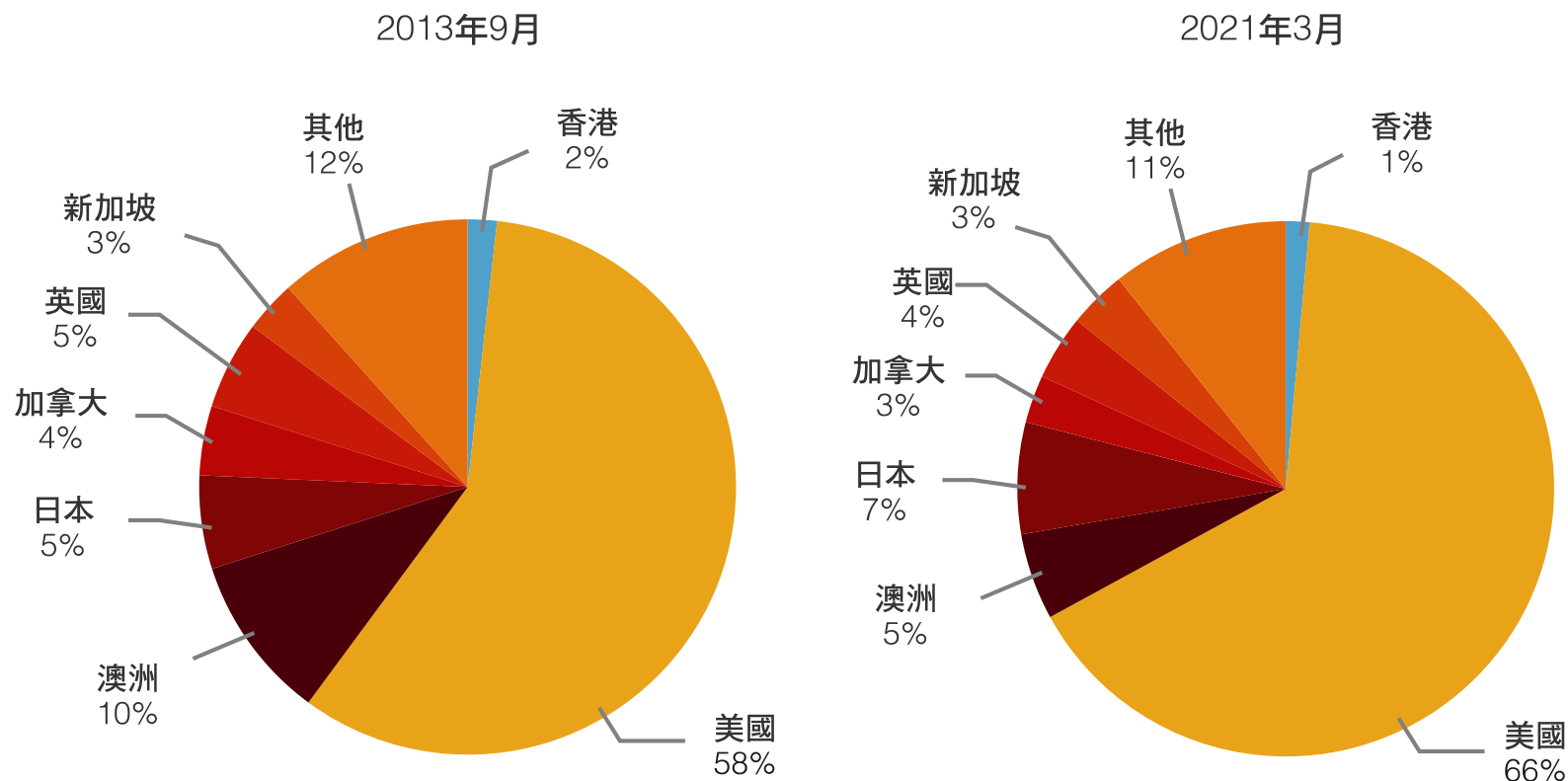
- 房託基金市場要蓬勃發展，關鍵在於我們能否發揮香港獨一無二的競爭力，並且與日新月異的全球市場環境保持同步。
- 本報告主要著墨於房託基金，但投資基金及私募股權基金在眾多方面（包括稅務處理）亦取得了積極發展，也值得關注。香港有多家上市的地產公司及物業管理公司，為包括內地市場在內的地產業建立具吸引力的資本市場，對香港在國際金融環境中的定位至關重要。
- 金發局希望本報告提出的建議有助培育房地產融資的生態系統，一如既往，金發局期待與不同持份者深入合作，攜手鞏固香港國際金融中心的地位。

討論環節

監管環境及市場發展里程碑

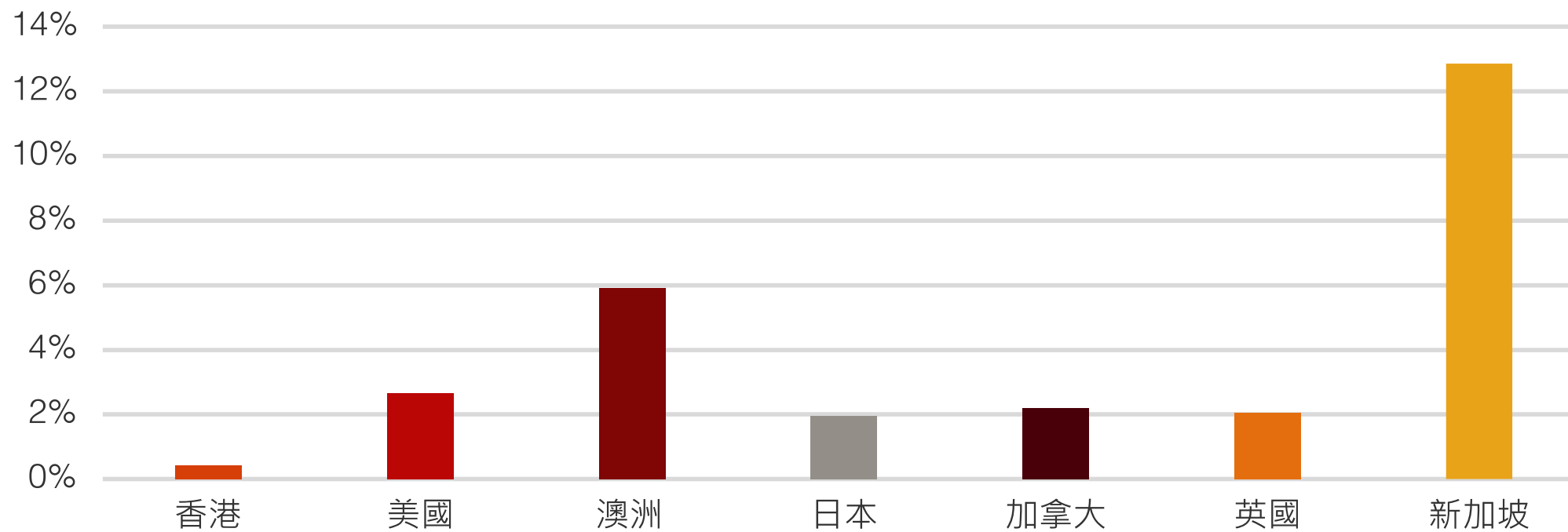


全球市值最大的七個房託基金市場 (截至2013年9月及2021年3月)

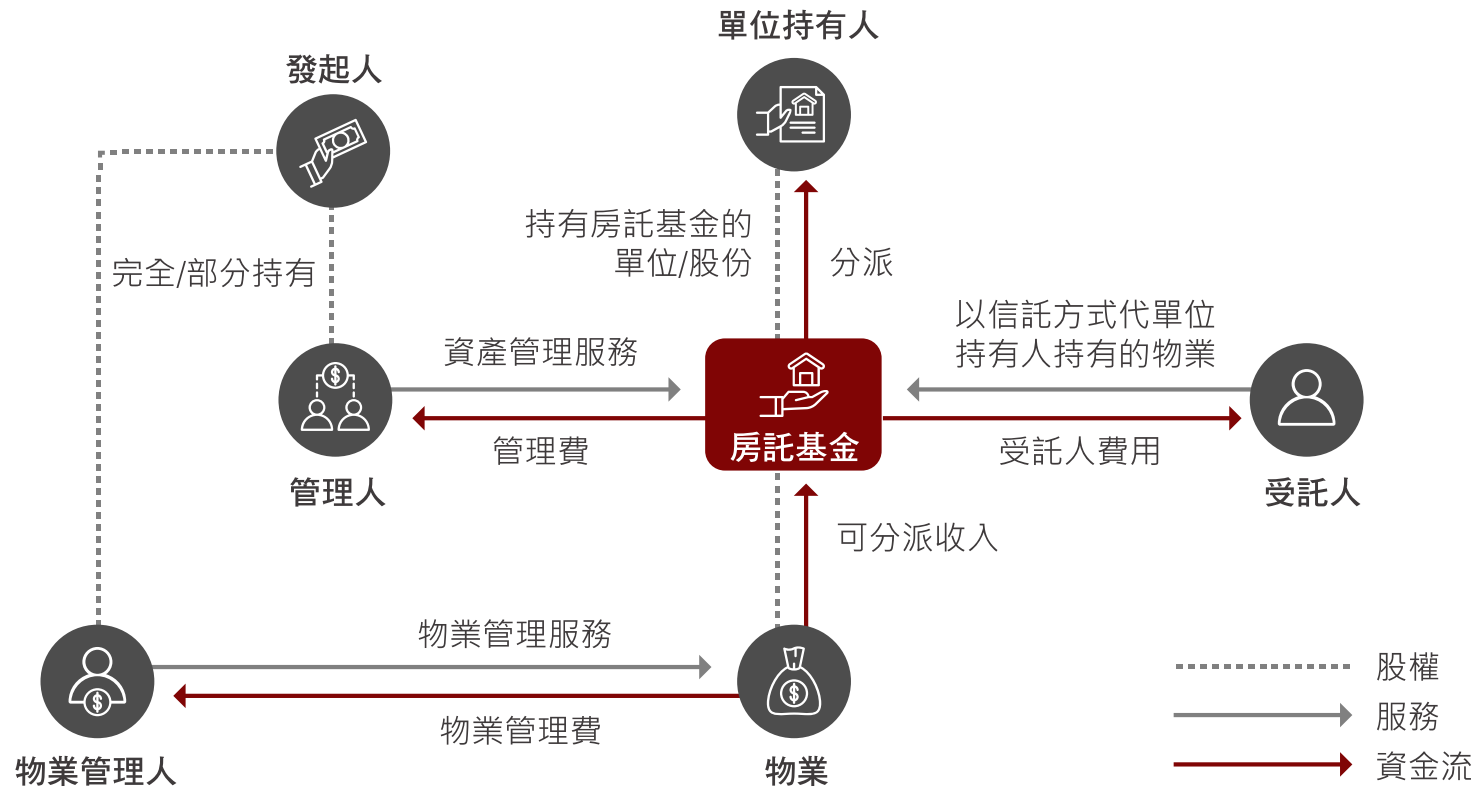


房託基金市值佔股票市場的百分率

(截至2021年3月)

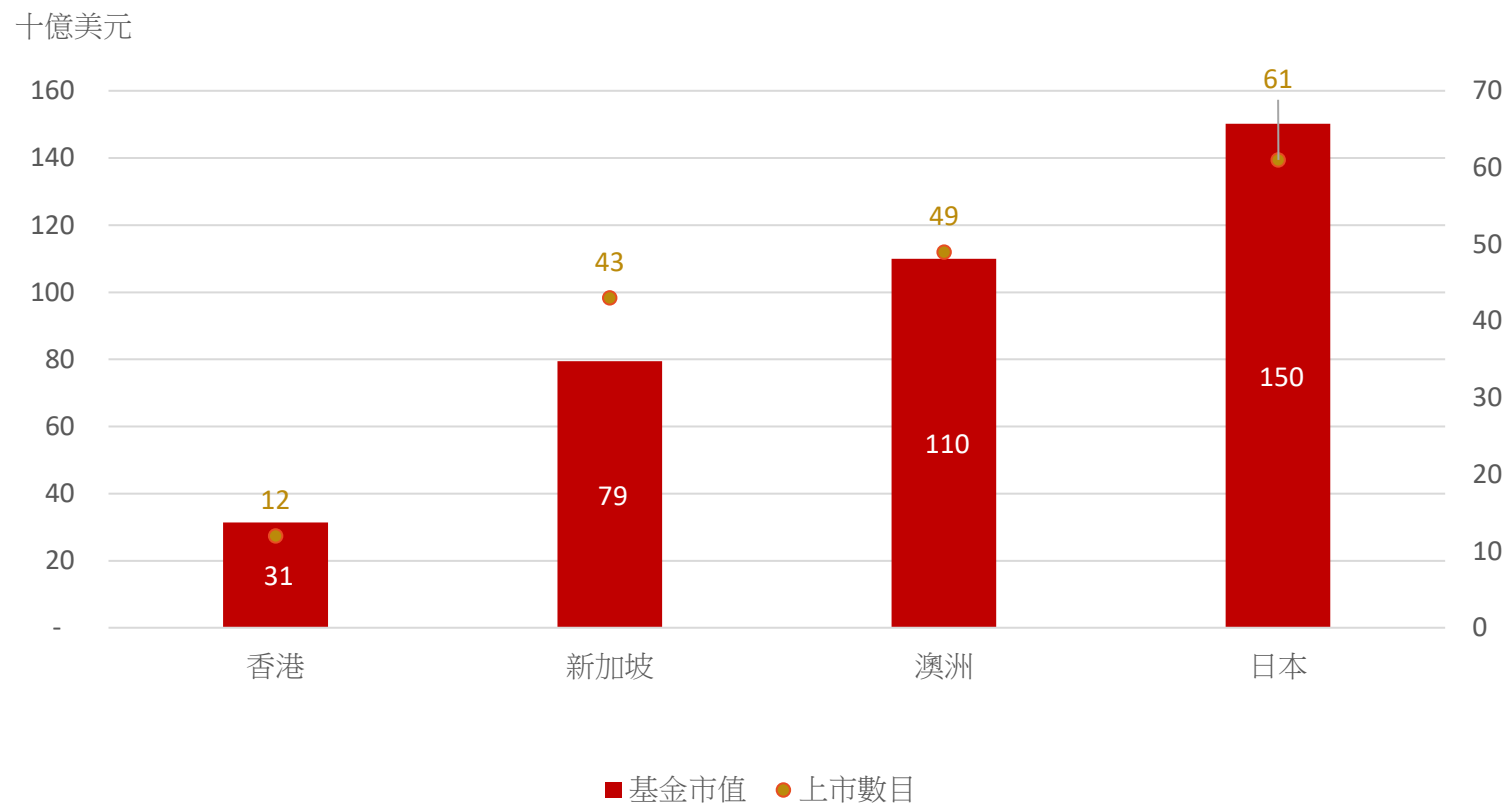


香港房託基金的典型結構

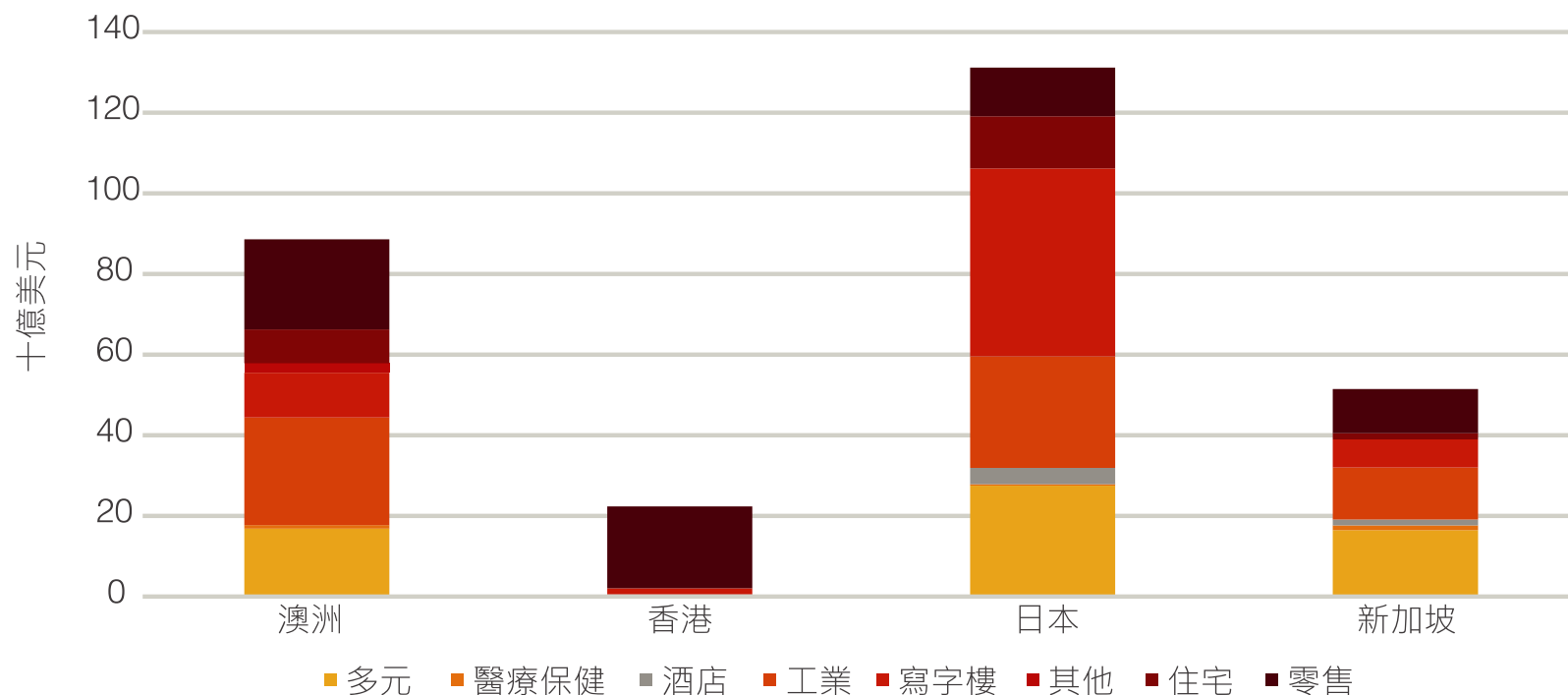


房託基金市值及上市數目 (亞太地區)

(截至2021年3月)

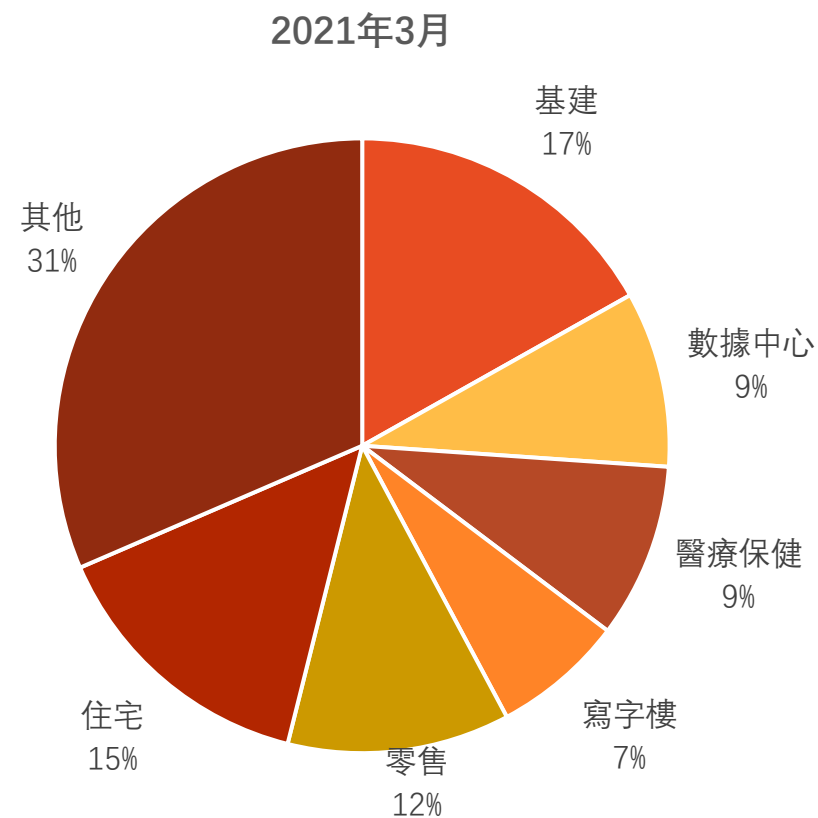
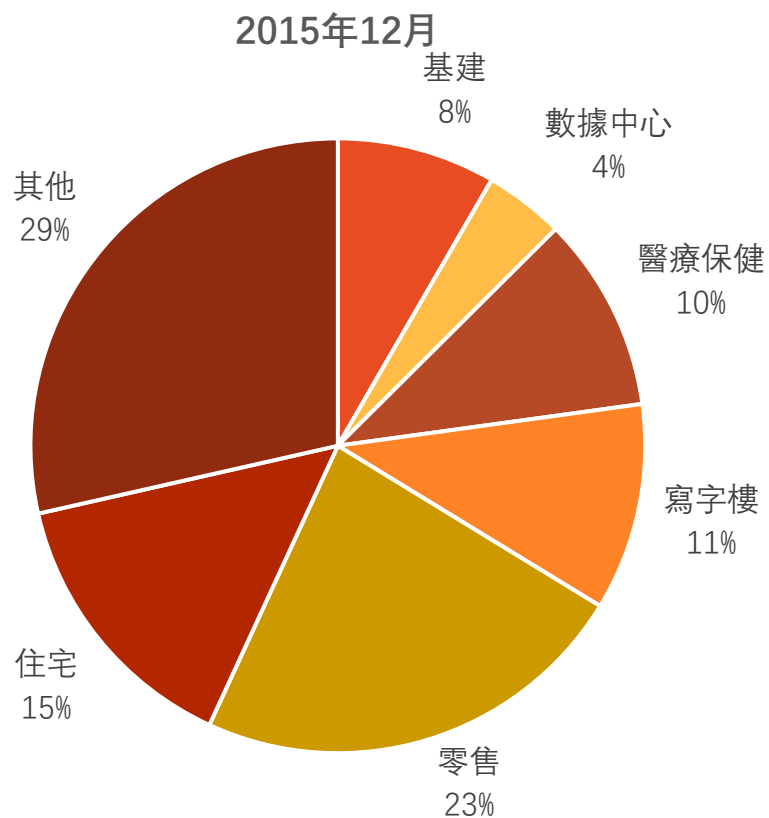


按行業細分的房託基金自由流通市值（亞太地區） （截至2020年底）



股票房託基金市值佔比按行業分類 (美國)

(2015年底及2021年3月)



問答環節